



ХАЛЬМГ ТАЦЬЧИН ЗАКАН

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ КАЛМЫКИЯ

О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия

Принят Народным Хуралом
(Парламентом) Республики Калмыкия
15 апреля 2016 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего закона

Настоящий закон определяет основные направления деятельности исполнительных органов государственной власти Республики Калмыкия и органов местного самоуправления муниципальных образований (далее – органы местного самоуправления) по защите прав и законных интересов граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов с целью приобретения жилого помещения на территории Республики Калмыкия для дальнейшего проживания и пострадавших от недобросовестных действий застройщиков.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем законе

1. В целях настоящего закона используются следующие основные понятия:

1) недобросовестный застройщик – застройщик, привлекший денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, который признан проблемным объектом;

2) пострадавший участник долевого строительства – гражданин, отвечающий критериям отнесения граждан к категории пострадавших, установленной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, и сведения о котором внесены в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия и чьи права нарушены;

3) новый застройщик – юридическое или физическое лицо, принявшее на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта, а также

по удовлетворению требований пострадавших участников долевого строительства;

4) проблемный объект – многоквартирный дом, расположенный на территории Республики Калмыкия, в строительство которого привлечены денежные средства граждан, и в отношении которого установлено одно из следующих обстоятельств:

а) по сведениям уполномоченного органа исполнительной власти Республики Калмыкия, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в течение девяти месяцев со дня выдачи разрешения на строительство не получено извещение о начале строительства многоквартирного дома, предусмотренное частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) по сведениям уполномоченного органа исполнительной власти Республики Калмыкия, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство многоквартирного дома не осуществляется в течение девяти месяцев, в том числе приостановлено или прекращено, о чем имеются соответствующие отметки в общем и (или) специальном журналах, в которых ведется учет выполнения работ при строительстве многоквартирного дома;

в) строительство многоквартирного дома прекращено или приостановлено при наличии установленных в судебном порядке обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что обязательства по договорам, заключенным с гражданами и (или) иными лицами, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома, не будут исполнены в сроки, предусмотренные такими договорами;

г) застройщик просрочил более чем на девять месяцев исполнение обязательств по договорам, заключенным с гражданами, чьи денежные средства привлечены для строительства данного многоквартирного дома.

2. К проблемным объектам не относятся:

1) введенные в эксплуатацию многоквартирные дома, в которых имеются жилые помещения, на которые предъявлены права требования двух и более лиц;

2) многоквартирные дома, строительство которых не начиналось в связи с отсутствием у застройщика правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором предусматривалось строительство, и (или) разрешения на строительство;

3) многоквартирные дома, в отношении которых Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено обеспечение исполнения застройщиком обязательств по передаче жилых помещений в многоквартирном доме.

Статья 3. Полномочия органов государственной власти Республики Калмыкия и органов местного самоуправления в сфере защиты прав пострадавших участников долевого строительства

1. Правительство Республики Калмыкия:

1) устанавливает порядок принятия решения о признании многоквартирного дома проблемным объектом;

2) устанавливает порядок принятия решения о предоставлении мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства в соответствии с настоящим законом;

3) утверждает порядок формирования и ведения перечня проблемных объектов на территории Республики Калмыкия и перечень сведений, содержащихся в нем;

4) определяет уполномоченный орган исполнительной власти Республики Калмыкия, осуществляющий реализацию мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренных настоящим законом, а также формирование и ведение перечня проблемных объектов на территории Республики Калмыкия (далее – уполномоченный орган);

5) в пределах своей компетенции принимает меры, направленные на защиту прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства при рассмотрении вопросов предоставления земельных участков для строительства жилья;

6) взаимодействует с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области долевого строительства многоквартирных домов;

7) взаимодействует с органами местного самоуправления по вопросам защиты прав пострадавших участников долевого строительства;

8) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Уполномоченный орган исполнительной власти Республики Калмыкия:

1) в соответствии с порядком, установленным Правительством Республики Калмыкия, принимает решение о признании многоквартирного дома, проблемным объектом;

2) ведет перечень проблемных объектов на территории Республики Калмыкия, в том числе принимает решение о включении в перечень проблемных объектов и об исключении из перечня проблемных объектов;

3) проводит разъяснительную работу с пострадавшими участниками долевого строительства;

4) реализует меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренные настоящим законом;

5) разрабатывает совместно с органами местного самоуправления перечень мероприятий, направленных на завершение строительства проблемного объекта и защиту прав пострадавших участников долевого строительства;

6) оказывает содействие органам местного самоуправления в привлечении нового застройщика;

7) разрабатывает проекты правовых актов, направленных на реализацию мер по защите прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства.

3. Органы местного самоуправления принимают в пределах своей компетенции меры, направленные на защиту прав и законных интересов пострадавших участников долевого строительства, при рассмотрении вопросов:

1) предоставления земельных участков для строительства жилья;

2) осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования;

3) выдачи разрешений на строительство жилья и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

4) подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения с правом оптимизации выданных технических условий на присоединение к инженерным сетям;

5) информирования уполномоченных органов и саморегулируемых организаций о лицах, нарушающих требования законодательства в области долевого строительства;

6) привлечения нового застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 4. Формы предоставления мер по защите прав пострадавших участников долевого строительства

1. На территории Республики Калмыкия предоставляются меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства в формах:

1) содействия таким гражданам в создании жилищных, жилищно-строительных кооперативов;

2) содействия в регистрации прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в проблемных объектах;

3) осуществления в порядке, установленном действующим законодательством, при наличии правовых оснований, мер по прекращению прав недобросовестного застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта;

4) содействия в завершении строительства проблемного объекта, расположенного на территории Республики Калмыкия;

5) оказания пострадавшим участникам долевого строительства бесплатной юридической помощи по вопросам, связанным с защитой их прав в отношении недобросовестного застройщика;

6) осуществления иных мер в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

2. В случае если застройщик в установленном порядке признан банкротом, в отношении него введена процедура наблюдения или иные

процедуры, применяемые в деле о банкротстве, меры по защите прав пострадавших участников долевого строительства, предусмотренные настоящим законом, реализуются с учетом установленных федеральным законодательством требований и ограничений, применяемых при банкротстве застройщиков.

Статья 5. Оказание содействия в завершении строительства проблемного объекта

1. Оказание содействия в завершении строительства проблемного объекта осуществляется жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным из числа граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Республики Калмыкия, инвесторам, выигравшим торги на право заключения договора аренды земельных участков на инвестиционных условиях, предусматривающих обязанность предоставления квартир пострадавшим участникам долевого строительства.

2. Оказание содействия в завершении строительства проблемного объекта осуществляется уполномоченным органом в виде:

1) оказания содействия в привлечении инвестиций для начала, завершения строительства проблемных объектов;

2) оказания содействия по вопросам подключения (присоединения) проблемных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

3) осуществления иных мер в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Вступление в силу настоящего закона

Настоящий закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Глава
Республики Калмыкия

г. Элиста, 15 апреля 2016 года
№ 175-V-3



А. Орлов